

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO MUNICIPAL n.º 05/2001 de 22 de junho de 2001

MEMÓRIA DESCRITIVA

Serve a presente memória, a proposta de alteração ao loteamento LU/2001/05, que se pretende submeter a apreciação da entidade licenciadora, sendo que é intenção intervir somente sobre o lote n.º 1, propriedade do requerente, nomeadamente com o aumento da área máxima de implantação para anexos. Pelos antecedentes consultados e fornecidos pelos serviços técnicos da CMAS, esta será a 3ª Alteração ao loteamento, em causa.

Requerente:

- **António Paulino**, com nif 107783339, com morada no Bairro da Quintinha, n.º1, 7580-305 em Alcácer do Sal, na qualidade de proprietário do **lote n.º1**;

Apresenta-se como requerente da presente proposta de alteração ao loteamento LU/2001/05, onde o seu lote se encontra inserido, tratando-se este lote do objeto de intervenção.

O lote em causa encontra-se descrito na CRP de Alcácer do Sal sob o n.º 1878 e inscrito na matriz urbana da UFAS sob o art.º 4640.

Antecedentes:

- Autorização de loteamento, LU 05/2001 de 22 de junho de 2001. Constituição de 60 lotes de terreno destinados a habitação (promovidos no âmbito do processo SAAL);

- Alteração n.º1 de 01 de fevereiro de 2008 que consistiu no aumento da área de intervenção do loteamento, que passou a ser de 22.403,80m² (+253,80m²), tendo sido simultaneamente aumentada a área do lote n.º1 para 340,80m² (+110,80m²), e integrando-se os restantes 143,00m², no domínio público.

- A 2ª Alteração ao loteamento terá promovido a sua adaptação às normas regulamentares estabelecidas pela revisão do PDM e simultaneamente resolveu funcionalmente o remate do bairro com a zona de proteção à EN253, a sul. Consolidou ainda novos lotes para habitação.

Justificação da proposta de alteração:

Instrui-se o presente processo na sequência do ofício n.º1613/DPGU/2019 com data de 25. Nov. 2019, referentes aos processos OP/2006/30 e OP/2009/9, enviado pelos serviços técnicos da CMAS ao requerente. Este ofício informa da necessidade de ser feita uma alteração ao loteamento, a ser promovida pelo interessado, na sequência dos processos de obras antes referidos.

Neste propósito e, por forma a dar resposta em conformidade, pretende-se submeter a apreciação da entidade licenciadora a presente alteração que:

- incide somente no lote n.º 1, prevendo o aumento da área máxima de implantação de anexos de 40.00m² para 60.00m², por forma a ser possível manter e por conseguinte regularizar os anexos já existentes no lote em causa.
- em todo o demais, prevê a presente proposta manter as condicionantes e aspetos regulamentares aplicáveis, conforme se encontram em vigor à data, nomeadamente manter a área de construção máxima permitida para o lote.

Conformidade com a legislação aplicável / Enquadramento urbanístico:

- O loteamento em causa, à data da sua elaboração integrava-se no Plano de Pormenor do Bairro da Quintinha, eficaz desde 22.02.1993;
- A revisão do PMOT, publicado no Diário da Republica pelo Aviso n.º13020/2017, em 30 de Outubro, revogou o PPU do Bairro da Quintinha e simultaneamente, conforme com o previsto no n.º 2 do artigo 82º do seu regulamento, o local foi classificado como Espaço Habitacional, aplicando-se atualmente em termos de edificabilidade os parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 84º, que indica:

Artigo 84.º

Parâmetros de edificabilidade

Nos espaços habitacionais, as operações urbanísticas obedecem aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) São admitidas obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação;*
- b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é dois;*
- c) O índice de utilização do solo é 0,7;*
- d) O Índice de impermeabilização é de 0,9;*
- e) São admitidas caves nas condições previstas no artigo 35º do presente regulamento;*
- f) As operações urbanísticas devem ser compatíveis com valores patrimoniais eventualmente existentes e integrar-se adequadamente na envolvente urbana, tanto em termos de volumetria como de morfologia;*

- g) *As intervenções no património edificado classificado, que venha a encontrar-se em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção ou nos bens imóveis de interesse patrimonial, regem-se pela legislação aplicável e pelo artigo 20º, respetivamente;*
- h) *Excecionam-se do disposto nas alíneas c) e d) as áreas consolidadas, como tal identificadas e delimitadas na Planta de ordenamento, onde devem ser respeitados os alinhamento existentes.*

A 2ª alteração ao loteamento n.º5/2001, entre outras alterações, adaptou-o às normas regulamentares estabelecidas pela revisão do PDM, normas estas que a presente proposta de alteração pretende respeitar e conformar-se. Sendo que é intenção intervir apenas no lote n.º 1, com o aumento da área máxima de implantação prevista para anexos, mantendo-se a área máxima de construção permitida para o lote. O aumento pretendido respeita os índices e parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal, na 1ª revisão, publicada no DR, 2ª Série – n.º209 – 30 de outubro de 2017, Aviso n.º13020/2017, com enquadramento nos termos do artigo 84.º do PDM (na sua atual redação), nomeadamente:

C) *O índice de utilização do solo é 0,7;*

Síntese da Proposta – SOBREPOSIÇÕES:

Descrição dos elementos fundamentais do loteamento

(Informação retirada da memória descritiva do Projeto de loteamento – 2ª Alteração, 4.)

- a) A área abrangida pelo estudo de loteamento é de 25.383,80m²;
- b) A área total dos lotes é de 14.807,87m² e a área afetada a cada um dos lotes constam do quadro regulamentar anexo a esta memória descritiva e constante da Planta de Síntese;
- c) A área de implantação prevista incluindo anexos, totaliza **8.835,00m² 8.855,00m²**
- d) A área de construção prevista totaliza 10.460,00m², incluindo anexos; os valores individualizados por lote constam do quadro regulamentar anexo a esta memória descritiva e constante da Planta de síntese;
- e) Os índices globais resultantes do loteamento são os seguintes:
- Índice de implantação bruto: 0,35
- Índice de construção Bruto: 0,47
- Índice de utilização do solo por lote: 0,70
- Densidade populacional: 86 hab/ha

- f) O numero de pisos admitidos será de um ou dois pisos nas habitações e de um piso para os anexos, a que corresponde as cêrceas respetivamente de 6,50m e 3,50m;
- g) Os espaços de utilização coletiva, correspondentes à estrutura viária e à área de equipamento e zonas verdes totalizam 10.440,93m²;
- h) Nos 60 lotes iniciais do loteamento só se prevê afetação habitacional das construções, podendo os anexos ser destinados a funções enquadradas no seu âmbito, embora complementares: garagem, cozinha de fumeiro, arrecadações, por exemplo;
- i) Nos lotes 143 a 146, não são previstos anexos, devendo estes ser integrados no interior do polígono de implantação definido na Planta de Síntese;
- j) A tipologia das construções é de “habitação unifamiliar geminada”, de que resultam 60 fogos no total. Nos novos lotes a consolidar a tipologia edificativa será em banda, conforme definido na Planta de Síntese e integrarão mais 4 fogos. O lote comercial possui uma edificação isolada e desenvolve-se num só piso;
- k) A implantação das habitações e anexos está referenciada na planta de síntese do loteamento; tratando-se de habitações evolutivas, a sua ampliação deverá corresponder a projeto a aprovar pelo Município, salvaguardando as áreas máximas de implantação e construções admitidas;
- l) Todos os lotes consolidados estão já servidos pelas infraestruturas de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, bem como de telecomunicações. Para os novos lotes a consolidar, o Município promoverá as necessárias obras de urbanização;
- m) Todos os lotes estão servidos por estrutura viária adequada ao seu acesso, bem como à sua articulação com a rede geral daquele bairro e ligação à EN a sul; o estacionamento de veículos é garantido na proporção mínima de 1 lugar por fogo, considerando a possibilidade de construção de garagem nos lotes e ainda estacionamento ao longo da via publica; as áreas dos arruamentos, passeios e estacionamento na via publica totalizam 6.746,72m²;
- n) As áreas de equipamento e zonas verdes totalizam 3.694,21m², que é o valor resultante do inicialmente previsto no antigo Plano de Pormenor, revogado.

Conclusão:

Pretende o requerente instruir aquela que será a 3ª alteração ao alvará de loteamento n.º5/2001, sendo que a mesma prevê unicamente aumentar a área máxima de implantação para anexos no lote n.º1, passando de 40.00m² para 60.00m². Em todo o restante, pretende-se manter as disposições regulamentares e definições aprovadas para o efeito, na 2ª alteração ao loteamento.

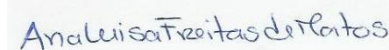
Síntese da Proposta – SITUAÇÃO FINAL:

Descrição dos elementos fundamentais do loteamento

- a) A área abrangida pelo estudo de loteamento é de 25.383,80m²;
- b) A área total dos lotes é de 14.807,87m² e a área afetada a cada um dos lotes constam do quadro regulamentar anexo a esta memória descritiva e constante da Planta de Síntese;
- c) A área de implantação prevista incluindo anexos, totaliza 8.855,00m²
- d) A área de construção prevista totaliza 10.460,00m², incluindo anexos; os valores individualizados por lote constam do quadro regulamentar anexo a esta memória descritiva e constante da Planta de síntese;
- e) Os índices globais resultantes do loteamento são os seguintes:
Índice de implantação bruto: 0,35
Índice de construção Bruto: 0,47
Índice de utilização do solo por lote: 0,70
Densidade populacional: 86 hab/ha
- f) O número de pisos admitidos será de um ou dois pisos nas habitações e de um piso para os anexos, a que corresponde as cêrceas respetivamente de 6,50m e 3,50m;
- g) Os espaços de utilização coletiva, correspondentes à estrutura viária e à área de equipamento e zonas verdes totalizam 10.440,93m²;
- h) Nos 60 lotes iniciais do loteamento só se prevê afetação habitacional das construções, podendo os anexos ser destinados a funções enquadradas no seu âmbito, embora complementares: garagem, cozinha de fumeiro, arrecadações, por exemplo;
- i) Nos lotes 143 a 146, não são previstos anexos, devendo estes ser integrados no interior do polígono de implantação definido na Planta de Síntese;
- j) A tipologia das construções é de “habitação unifamiliar geminada”, de que resultam 60 fogos no total. Nos novos lotes a consolidar a tipologia edificativa será em banda, conforme definido na Planta de Síntese e integrarão mais 4 fogos. O lote comercial possui uma edificação isolada e desenvolve-se num só piso;
- k) A implantação das habitações e anexos está referenciada na planta de síntese do loteamento; tratando-se de habitações evolutivas, a sua ampliação deverá corresponder a projeto a aprovar pelo Município, salvaguardando as áreas máximas de implantação e construções admitidas;

- l) Todos os lotes consolidados estão já servidos pelas infraestruturas de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, bem como de telecomunicações. Para os novos lotes a consolidar, o Município promoverá as necessárias obras de urbanização;
- m) Todos os lotes estão servidos por estrutura viária adequada ao seu acesso, bem como à sua articulação com a rede geral daquele bairro e ligação à EN a sul; o estacionamento de veículos é garantido na proporção mínima de 1 lugar por fogo, considerando a possibilidade de construção de garagem nos lotes e ainda estacionamento ao longo da via pública; as áreas dos arruamentos, passeios e estacionamento na via pública totalizam 6.746,72m²;
- n) As áreas de equipamento e zonas verdes totalizam 3.694,21m², que é o valor resultante do inicialmente previsto no antigo Plano de Pormenor, revogado.

Alcácer do Sal, 15 de março de 2022



Ana Luísa Matos
Arquiteta

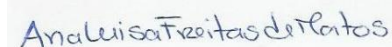
PEÇAS ESCRITAS

- Termo de responsabilidade do autor da proposta de alteração ao loteamento
- Termo de responsabilidade do coordenador da proposta de alteração ao loteamento
- Memória descritiva:
 - Síntese da proposta - Sobreposições e situação final
- Quadro regulamentar - Sobreposições e situação final

PEÇAS DESENHADAS

	Planta de síntese – à data em vigor (fornecida pelos serviços da CMAS)	esc.1:1000
01	Planta de síntese – Sobreposições	esc.1:1000
02	Planta de síntese – Proposta	esc.1:1000

Alcácer do Sal, 15 de março de 2022



Ana Luísa Matos
Arquiteta

requerente:
António Paulino
Processo:
Proposta de alteração ao Loteamento, Alvará n.º 5/2001 de 22 de junho de 2001
Morada do objeto de intervenção:
Lote n.º 1, Bairro da Quintinha – 7580-305 Alcácer do Sal

Resposta ao ofício n.º 1558/DPGU/22, com data de 30 de setembro de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA PRESENTE ENTREGA DE ELEMENTOS

Serve a presente memória de complemento às peças desenhadas que se anexam e que visam dar resposta ao solicitado no ofício em título indicado, nomeadamente:

.1.1. *“(...) Sugere-se a retificação da Caderneta Predial, no sentido da sua compatibilidade com a certidão Permanente e quadro de áreas da planta síntese do loteamento.”*

Verificou-se que a desconformidade decorrerá do facto do requerente, por desconhecimento, não ter promovido a devida atualização da caderneta. Contudo, e dado que decorre à data a presente alteração, sendo intenção do requerente levar a efeito a mesma, para poder posteriormente promover junto da CMAS a legalização de construção de anexo já existente no lote, sugere-se que só após as situações mencionadas devidamente concluídas, se promova em conjunto as devidas atualizações dos documentos da titularidade do prédio (caderneta predial e certidão permanente);

.1.2. *“(...) repor a legenda original do loteamento referente ao seu promotor inicial (Câmara Municipal de Alcácer do Sal), no mesmo local do desenho onde se encontrava inicialmente, colocando-se a legenda/dado do atual promotor/técnico noutra localização da peça desenhada.”*

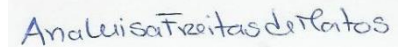
.1.3. *“Deve ainda ser retificado o quadro de áreas no mesmo sentido do ponto anterior, reproduzindo o quadro original no que diz respeito à dimensão dos caracteres, de modo a que fique com dimensão adequada à correta visualização do mesmo.”*

Juntam-se as peças desenhadas 05c – Planta de síntese – Sobreposições e, 05d – Planta de síntese – Proposta final, que visam a substituição das correspondentes peças desenhadas já constante no processo em apreciação, uma vez que, se retificam em conformidade com o solicitado no ofício em resposta.

Mais se acresce contudo, que dado não ter sido possível obter o quadro síntese original, editável, admite-se que os caracteres agora apresentados ainda não correspondam exatamente à dimensão original, contudo, com a presente entrega, aumentou-se a dimensão dos referidos caracteres, no possível, para promover uma melhor leitura.

Em todo o restante mantem-se a informação já proposta, e por conseguinte, já constante nas peças entregues na CMAS.

Alcácer do Sal, 6 de outubro de 2022



Ana Luísa Matos
Arquiteta



Quadro regulamentar de ocupação

LOTE	ÁREA (m ²)	Á. MÁX. DE IMPLANTAÇÃO		ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	N.º MÁXIMO DE PISOS	N.º DE FOGOS	UTILIZAÇÃO	
		HABITAÇÃO	ANEXOS					
1	340.80	110.00	60.00	238.56		1	HABITAÇÃO	
2	230.50	110.00	30.00	161.35		1		
3	227.50	110.00	30.00	159.25		1		
4	250.00	110.00	30.00	175.00		1		
5	205.50	110.00	30.00	143.85		1		
6	228.50	110.00	30.00	159.95		1		
7	237.00	110.00	30.00	165.90		1		
8	236.00	110.00	30.00	165.20		1		
9	234.00	110.00	30.00	163.80		1		
10	238.00	110.00	30.00	166.60		1		
11	230.00	110.00	30.00	161.00		1		
12	233.00	110.00	30.00	163.10		1		
13	297.50	110.00	30.00	208.25		1		
14	246.50	110.00	30.00	172.55		1		
15	249.00	110.00	30.00	174.30		1		
16	240.00	110.00	30.00	168.00		1		
17	201.50	110.00	30.00	141.05		1		
18	229.00	110.00	30.00	160.30		1		
19	227.50	110.00	30.00	159.25		1		
20	228.50	110.00	30.00	159.95		1		
21	226.50	110.00	30.00	158.55		1		
22	228.00	110.00	30.00	159.60		1		
23	201.50	110.00	30.00	141.05		1		
24	224.00	110.00	30.00	156.80		1		
25	226.00	110.00	30.00	158.20		1		
26	224.00	110.00	30.00	156.80		1		
27	225.00	110.00	30.00	157.50		1		
28	227.00	110.00	30.00	158.90		1		
29	205.50	110.00	30.00	143.85		1		
30	224.50	110.00	30.00	157.15		1		
31	225.00	110.00	30.00	157.50		1		
32	225.00	110.00	30.00	157.50		1		
33	225.00	110.00	30.00	157.50		1		
34	225.00	110.00	30.00	157.50		1		
35	273.50	110.00	30.00	191.45		1		
36	246.50	110.00	30.00	172.55		1		
37	249.00	110.00	30.00	174.30		1		
38	246.50	110.00	30.00	172.55		1		
39	246.50	110.00	30.00	172.55		1		
40	246.50	110.00	30.00	172.55		1		
41	202.50	110.00	30.00	141.75		1		
42	226.00	110.00	30.00	158.20		1		
43	224.50	110.00	30.00	157.15		1		
44	225.50	110.00	30.00	157.85		1		
45	227.50	110.00	30.00	159.25		1		
46	230.50	110.00	30.00	161.35		1		
47	248.50	110.00	30.00	173.95		1		
48	229.50	110.00	30.00	160.65		1		
49	233.00	110.00	30.00	163.10		1		
50	228.50	110.00	30.00	159.95		1		
51	229.50	110.00	30.00	160.65		1		
52	224.50	110.00	30.00	157.15		1		
53	207.50	110.00	30.00	145.25		1		
54	224.50	110.00	30.00	157.15		1		
55	226.50	110.00	30.00	158.55		1		
56	226.50	110.00	30.00	158.55		1		
57	225.00	110.00	30.00	157.50		1		
58	230.50	110.00	30.00	161.35		1		
59	233.00	110.00	30.00	163.10		1		
60	229.50	110.00	30.00	160.65		1		
143	212.75	105.00	*	148.93		1		
144	215.27	105.00	*	150.69		1		
145	218.00	105.00	*	152.60		1		
146	198.05	110.00	*	138.64		1		
147	135.00	94.50	----	94.50	1	----		COMÉRCIO
TOTAIS	14 942.87	7 025.00	1 830.00	10 460.01		64.00		

NOTAS: a) O lote 35 é ampliado com 39.50m²
 b) Novos lotes a consolidar para habitação: 143 a 146
 c) O lote 147 consolida a regularização do quiosque existente
 * Anexos a incluir dentro do polígono de implantação

ÁREA INICIAL DO LOTEAMENTO	22 403.80m ²
ÁREA A INTEGRAR NO LOTEAMENTO (*)	2 980.00m ²
TOTAL DA ÁREA LOTEADA	25 383.80m ²
TOTAL DA ÁREA DOS LOTES	14 942.87m ²
ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO (ARRUJAMENTOS, PASSAGENS EQUIPAMENTO E ZONAS VERDES)	10 440.93m ²

Densidade Habitacional	25 Fogos/HA
Densidade Populacional	75,00 Habitantes/HA
Índice de utilização bruto	0.70

requerente	Antonio Paulino (Na qualidade de proprietário do lote n.º 1)	n.º O A
técnico	ana luisa freitas de matos	12336
designação	Proposta de alteração ao loteamento municipal n.º 5/2001	

- Limite do terreno inicial do Município (70.900,00m²)
- - - - - Loteamento Municipal n.º 5/2001 (60 fogos proc. SAAL)
- - - - - Área a integrar no Lot. Municipal n.º 5/2001, a desafectar do prédio inscrito na Matriz sob o artigo 4241 e descrito na CRP sob o n.º 01876/091101, da UFAS
- Lotes a criar
- [] Polígono de implantação das novas edificações
- [] Edificações existentes

MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL Divisão Urb. Equipamento Habitação	OBRA: LOTEAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DO PROCESSO SAAL ASSOCIAÇÃO MORADORES DA QUINTINHA DA LIBERDADE	FASE:
	COORDENAÇÃO Arquitectura Francisco Nunes, Arq. Estruturas Água/Esgotos Electricidade TOPOGRAFIA M. José M. Picaó Desenho M. José Picaó / José A. Calves	LOCAL: BAIRRO DA QUINTINHA DA LIBERDADE ALCÁCER DO SAL
DESIGNAÇÃO: PLANTA DE SÍNTESE – Proposta final		FOLHA Nº 05d
Subst. por: _____ Substituí: _____		ESCALA: 1/1000 DATA: novembro 2022